

1648

**UCHWAŁA Nr XL/403/2009 RADA GMINY GNIEZNO**

z dnia 30 listopada 2009 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne - działka nr 175**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r.: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r.: Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r.: Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r.: Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r.: Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r.: Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r.: Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r.: Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r.: Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r.: Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Gniezno uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Szczytniki Duchowne - działka nr 175, zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno, uchwalonego uchwałą nr 119/XI/2000 z dnia 28 lutego 2000 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1,

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Gniezno o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zago-

spodarowaniu przestrzennym;

2) nośnikach reklamowych - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym.

**ROZDZIAŁ II  
Przepisy szczegółowe  
Przeznaczenie terenu**

**§3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN oraz 2MN;

2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;

3) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;

4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW oraz 2KDW;

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§4.** Ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg;

3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych.

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§5.** Ustala się:

1) ochronę zlewni i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z połączy dachowych do gruntu;

4) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z robót ziemnych na terenie własnej działki lub

wywóz ich na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne;

5) na terenach 1MN oraz 2MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu wymagane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§6. Dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji, w obrębie wykopów budowlanych. Inwestor Winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§7. Ustala się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

- §8. 1. Dla terenów 1MN oraz 2MN ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, garaże, budynki gospodarcze i budynki gospodarczo-garażowe;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki, jednak nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 50%;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 40 m<sup>2</sup>;
  - 7) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
  - 8) wysokość garażu, budynku gospodarczego i budynku gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6,0 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
  - 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynku, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
  - 10) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
  - 11) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 30°-45°;
  - 12) zastosowanie dachówki lub materiału dachówkopodobnego;

13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;

14) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny o maksymalnej pojemności 3m<sup>3</sup>.

2. Dla terenu ZI ustala się:

- 1) pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania, ogrodzeń i nasadzeń wysokich;
- 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni niskiej.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych**

§9. Nie określa się terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na ich brak w granicach planu.

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

1. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych:

- 1) dla terenu 1MN - 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenu 2MN - 1000 m<sup>2</sup>;
2. Określone parametry dotyczące wielkości działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§11. 1. Wykonanie zabudowy na terenie objętym planem nie może pogorszyć istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

2. W przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego należy zastosować rozwiązanie zamienne.

3. Pozostawienie co najmniej 4,0 m pasów terenów wolnych od zainwestowania, ogrodzeń i nasadzeń wysokich od rowów melioracyjnych, dla celów konserwacji.

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§12. 1. W zakresie systemów komunikacji ustala się:

- 1) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW, o szerokość 8,0 m;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 2KDW, o szerokość 6,0 m;
- 3) teren na poszerzenie drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D,
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach dróg;

5) dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pasów drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obsługę komunikacyjną terenów 1MN i 2MN z dróg wewnętrznych 1KDW oraz 2KDW.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) docelowo podłączenie do projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.

3. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

1) odprowadzanie ścieków bytowych:

a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;

c) zakazuje się stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z połąci dachowych bezpośrednio na terenie działek;

b) z powierzchni utwardzonych dróg do projektowanej kanalizacji deszczowej.

4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania paliw niskoemisyjnych z zastosowaniem urządzeń o dużym stopniu redukcji emisji spalin, niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, z preferencją wprowadzania źródeł energii odnawialnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

1) budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;

2) okalizację zbiorników na gaz płynny.

6. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci na zasadzie przyłączy do budynków;

2) zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji, i dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi.

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

**§13.** Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

#### **Stawki procentowe**

**§14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

### **ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe**

**§15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gniezno.

**§16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy w Gnieźnie  
(-) *Marek Słomczewski*

# MAPA ZASADNICZA Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowlanych we wsi Szczytniki Duchowne - działka nr 175

Nr KERG 228-11/2008  
Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Gniezno  
Nr XL/403/09 z dnia 20.10.2009  
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego  
Z ..... r. Nr. .... poz. ....

Woj. wielkopolskie  
Powiat gnieźnieński  
Gmina Gniezno  
Wieś Szczytniki Duchowne  
Ark. 2 Dz. 175  
Sektory OZNACZENIA:  
KW 5514

Pow. 2,8700ha granica obszaru objętego planem  
Wł. Anna i Mariusz małż. Kędzierscy  
nieprzekraczalna linia zabudowy

Stan na dzień: 2008-06-18  
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu  
lub różnych zasadach zagospodarowania

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ZI tereny zieleni izolacyjnej

KDW tereny dróg wewnętrznych

KD-D tereny drogi dojazdowej

orientacyjny podział działki

inż. Roman Marzelewski  
GEODETA UPRAWNIENY  
ul. Senkiewicza 16/12  
62-200 Gniezno  
NIP 784-103-37-63. Regon 142860489

STUDIO KOCZOROWSKI Filip Koczorowski  
ul. Balty 16, 66-105 Poznań, tel. (061) 890 13 46  
PROJEKTANT GŁÓWNY:  
MSR INŻ. ARCH. FILIP KOCZOROWSKI, CZŁONEK ZOKU NR 419  
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:  
MSR AUCJA CZABAN, CZŁONEK ZOKU NR 22  
MSR MIŁOŚĆ ŻURKA, MSR MAGDALENA TRZPIŁ,  
INŻ. ORZECHOWSKI DOMINIŁA INŻ. UKPAŚC SŁABISKI

Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gm. Gniezno

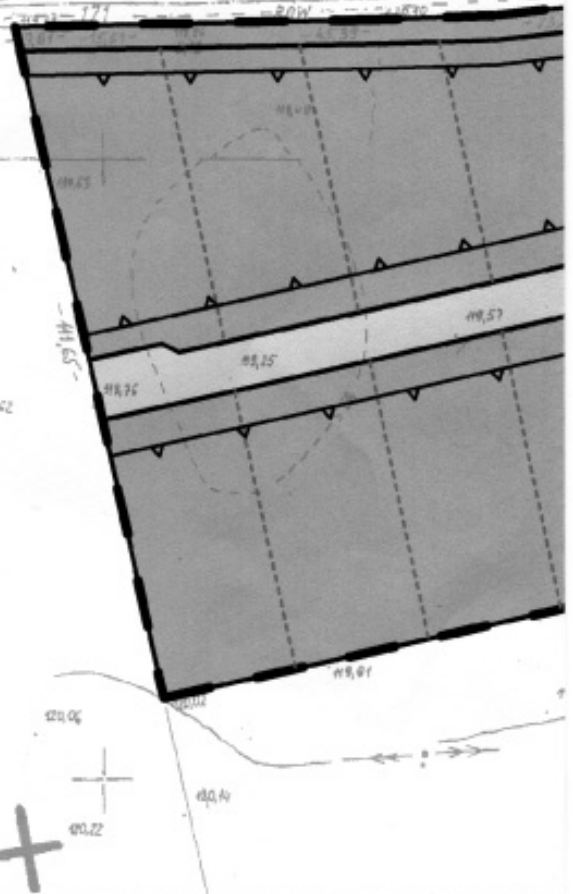


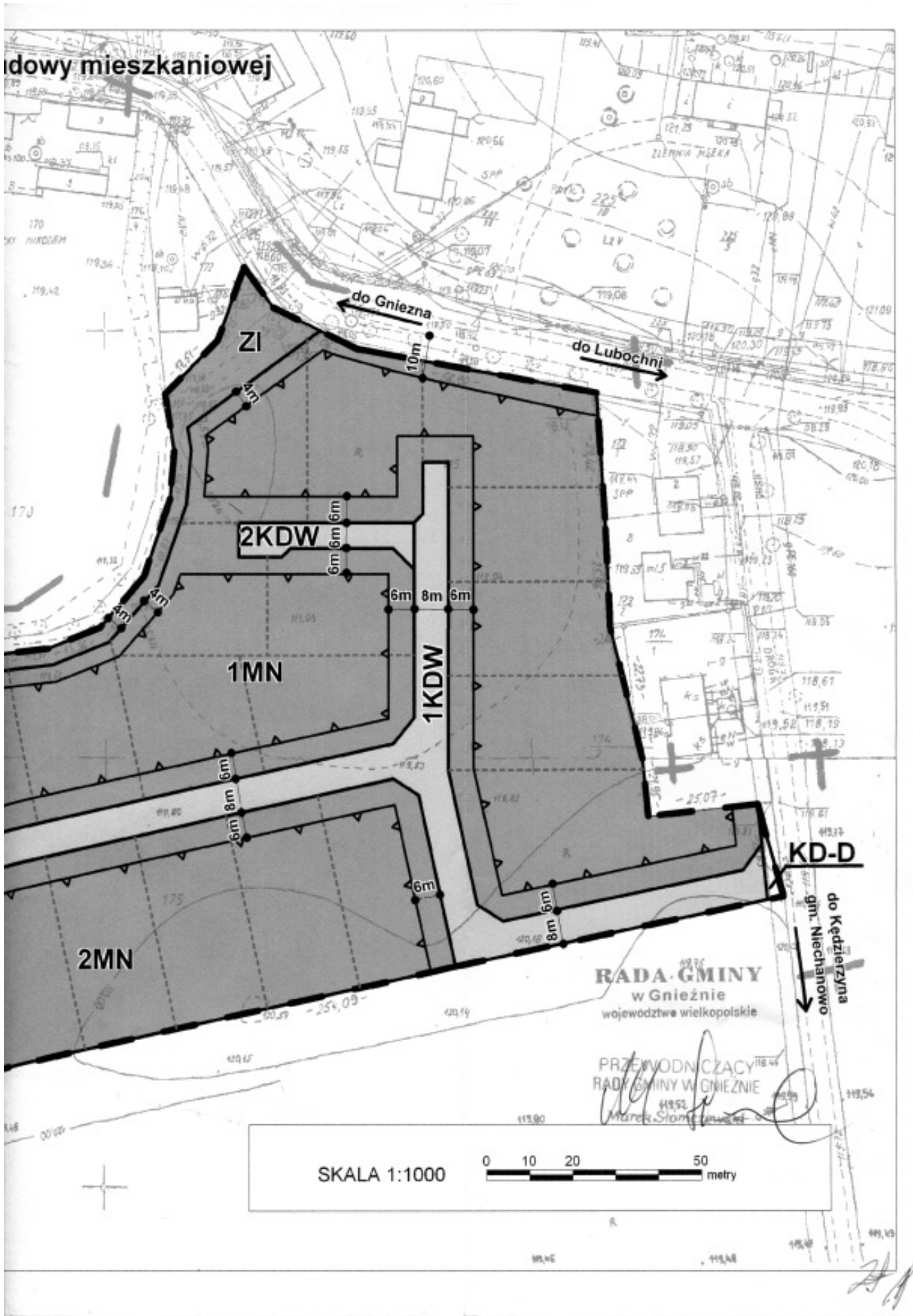
MM tereny osadnicze  
M tereny zabudowy mieszkaniowej  
teren opracowania planu

urządzeń podziemnych, dla których brak  
badań inżynierskich branżowych i nie zostały  
geodezyjne aparaturą elektroniczną  
Wzrostle trwałe drzewa i krzewy  
podlegają wytyczeniu przez jednostki  
wykonawstwa geodezyjnego (Ustawa  
z dnia 17.05.1989 roku Prawo Geodezyjne  
Kartograficzne Art.27 ust.2 Dz.U.  
Nr 28, oraz Ustawa z dnia 7.07.1994-  
Prawo Budowlane Art. 43 p.1 Dz.U Nr 89/94

Mapa niniejsza może służyć do celów  
projektowych

Zgodnie z art.18 ustawy z dnia 17.05.1989r.  
- Prawo geodezyjne i kartograficzne  
(U. Dz. U. 2000r. Nr 100, poz.1086, ze zm.)  
rozpoznaenie, rozprowadzanie oraz  
reprodukcowanie w celu rozpowszechniania  
i rozprowadzania niniejszej mapy  
wymaga zezwolenia Starosty Gnieźnieńskiego.





Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XL/403/2009  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 30.11.2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI SZCZYTNIKI DUCHOWNE - DZIAŁKA NR 175

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 10.10.2009 r. do 31.10.2009 r. W dniu 31.10.2009 r. odbyła się dyskusja publiczna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

uwagi były przyjmowane do dnia 16.11.2009 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Gniezno nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy.

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XL/403/2009  
Rady Gminy Gniezno  
z dnia 30.11.2009 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY GNIEZNO O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WE WSI SZCZYTNIKI DUCHOWNE - DZIAŁKA NR 175, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Gniezno rozstrzyga, co następuje:

**§1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Gniezno.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Gniezno.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczne-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.